



REAL

Nordlystvej 15, 8700 Horsens

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	70
Kontantpris	995.000	Værelser	2
Ejerudgift	1.609	Grund m2	360
Byggear	1948	Energimærke	E

Sagsnr. **6962142**

RealMæglerne Horsens - Rikke, Søren & Julie ApS

Bjerrevej 146E / 8700 Horsens / Tlf. 77338700 / www.realmaeglerne.dk/696

Salgsopstilling

Formularens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med **Forbrugerrådet Tænk**. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Nordlystvej 15, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 6962142
Ejerudgift/md.: kr. 1.609

Dato: 14.01.2026



Beskrivelse:

Velkommen til Nordlystvej 15 – en charmerende lille villa med et stort potentiale beliggende på en stille, lukket vej i et af Horsens' mest hyggelige kvarterer. Her får du mulighed for at skabe dit helt eget drømmehjem i en bolig, der har sjæl og personlighed, men som trænger til en kærlig hånd – især indvendigt.

Villaen er ideel for dig, der har hænderne godt skruet på – hvad enten du er håndværker, gør-det-selv-type, enlig eller et ungt par med mod på at renovere og skabe noget unikt. Huset fremstår i dag med behov for opdatering, men det solide udgangspunkt giver rig mulighed for at føre hjemmet tilbage til sin storhedstid. Der er allerede taget nogle gode skridt i den rigtige retning, blandt andet med udskiftning til Rationel vinduer i ca. 2013, lyst køkken og moderniseret badeværelse med gulvvarme.

Boligen er et lille, charmerende "dukkehus" med plads til fornyelse og kreativ udfoldelse. Med sine 51 m² kælder får du gode disponible rum med mange anvendelsesmuligheder – oplagt til opbevaring, hobbyrum eller måske hjemmekontor. Dertil kommer en garage og et udhus, som ligeledes kan tilpasses dine behov.

Udenfor finder du en lille vestvendt have, som ligger ugeneret og indbyder til hyggelige sommeraftener i solen. Her får du det bedste fra begge verdener – mindre villa, overkommelig have og super beliggenhed. Det gør boligen til et oplagt alternativ til ejerlejligheden for dig, der også ønsker at have muligheden for at få græs under fødderne. Beliggenheden er i top – du bor centralt med kort afstand til både banegården, indkøb, byliv og kulturelle tilbud. Samtidig er du tæt på grønne områder som Nørrestrand, der indbyder til gåture, løbeture og naturoplevelser. Området er populært og kendt for sin rolige atmosfære og gode naboskab.

Alt i alt er Nordlystvej 15 et hjem med masser af potentiale. Det kræver måske lidt arbejde – men til gengæld får du chancen for at skabe noget helt dit eget. En bolig med karakter, charme og en beliggenhed, der sjældent går af mode.

Er du klar til at puste nyt liv i dette lille hus med stort hjerte? Så kontakt os for en fremvisning – og oplev selv mulighederne.

Vigtig information:

Der gøres opmærksom på, at en købsaftale, hvis denne alene er underskrevet af køber, er et tilbud til sælger, og at sælger ikke er forpligtet til at acceptere tilbuddet, heller ikke selv om det måtte være i overensstemmelse med udbudsvilkårene.

Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Julie Holst Mosegaard

Adresse: Nordlystvej 15, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 6962142
Ejerudgift/md.: kr. 1.609

Dato: 14.01.2026



Adresse: Nordlystvej 15, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 6962142
Ejerudgift/md.: kr. 1.609

Dato: 14.01.2026



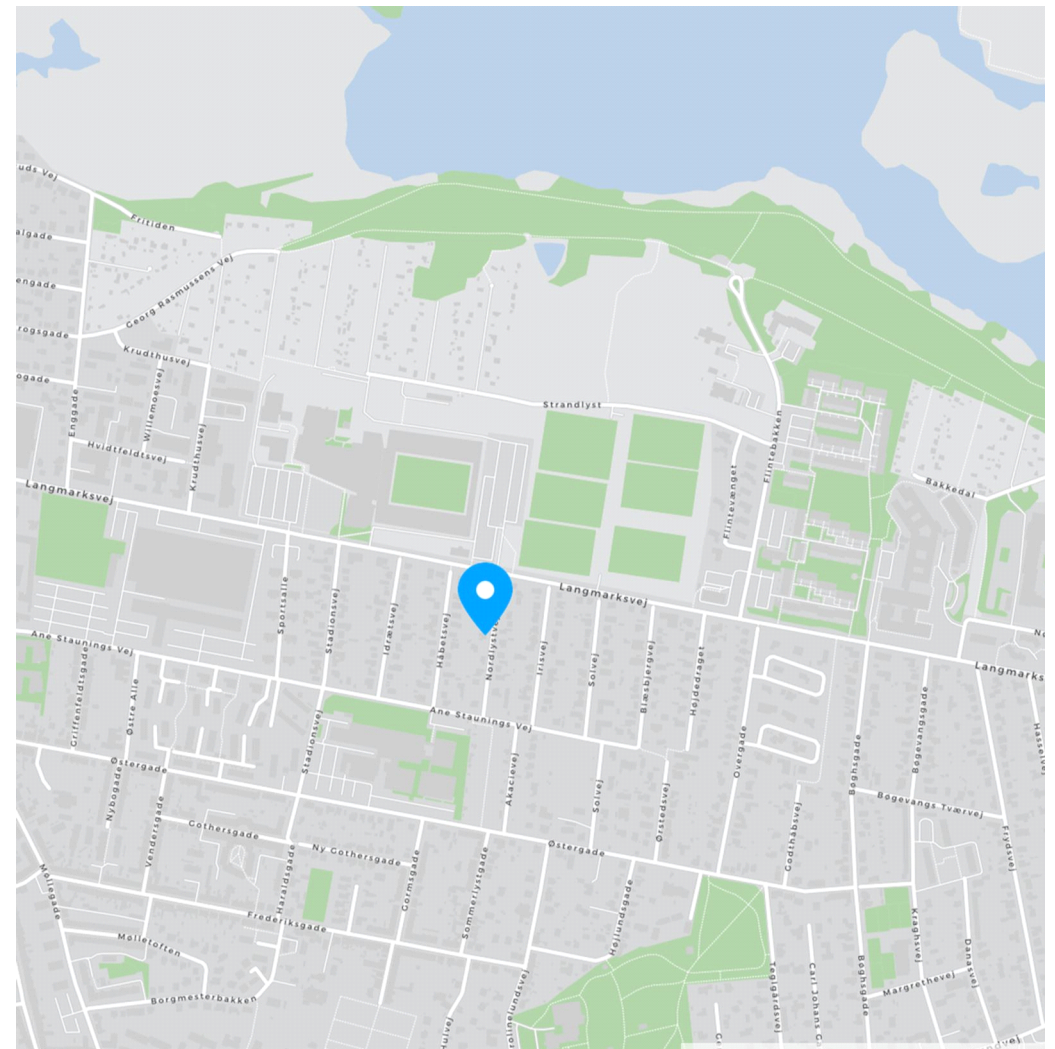
Adresse: Nordlystvej 15, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 6962142
Ejerudgift/md.: kr. 1.609

Dato: 14.01.2026



Vejledende plantegning uden ansvar



Adresse: Nordlystvej 15, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 6962142
Ejerudgift/md.: kr. 1.609

Dato: 14.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Horsens
Matr.nr.:	551 t Horsens Markjorder
BFE-nr.:	5646245
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Fælleskloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1948

Arealer*

Grundareal:	360 m ²
Boligareal i alt:	70 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	51 m ²
Garage:	18 m ²

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på
www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Kommuneplan:
Kommuneplan 2021-2033 - Der henvises til Horsens' kommunes hjemmeside.

Lokalplan:
Ingen

Servitutter:
Nr. 1 lyst d. 11.01.1930 Dok. om bebyggelse, benyttelse m.v.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.417.000 kr.
Grundværdi:	823.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.133.600 kr.
Grundlag for grundskyld:	658.400 kr.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Køleskab (Wasco), Opvaskemaskine (AEG), Emhætte (Wasco), Komfur (Voss),

Bemærk - Sælger yder ikke garanti for ovennævnte hårde hvidevarers funktionsdygtighed.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Nordlystvej 15, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 6962142
Ejerudgift/md.: kr. 1.609

Dato: 14.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Alm Brand A/S
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Se sælgers forsikringspolice hos RealMæglerne Horsens - Rikke, Søren & Julie

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 22.000 Forbrug: 28,72 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2024
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers seneste årsopgørelse for perioden 17.10.2024 - 30.06.2025 er kr. 7.410,98

Øvrige udgifter vedrørende ejendommens drift og vedligeholdelse:

Køber gøres opmærksom på, at der vil være udgifter til energi, vand, evt. lovpligtige eftersyn af forsyningsanlæg, evt. andre forbrugsafhængige forhold samt løbende vedligeholdelse, og at disse udgifter ikke fremgår af hverken salgsoptstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus og rødt hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød og risiko for brand.

Energimærkning: Energimærke E.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Byzone

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

Kloakseparering:

Køber er gjort bekendt med og accepterer, at ejendommen er fælleskloakeret. Kommunen / spildevandsselskab kan stille krav til ændring til separat kloakering. Jf. Ejendomsdatarapporten er der vedtaget spildevandsplan for området.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat. Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen i 2024 blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsoptstillingen angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende. Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning i 2024.

2020 vurdering foreligger og der er efterreguleret.



Adresse: Nordlystvej 15, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 6962142
Ejerudgift/md.: kr. 1.609

Dato: 14.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	5.781	Kontantpris/udbetaling	kr.	995.000
Grundskyld	kr.	5.728	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.116
Renovation	kr.	3.372	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	7.850
Rottebekæmpelse	kr.	113		kr.	
Husforsikring	kr.	4.312	I alt		1.010.966

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

Ejerudgift i alt 1 år

19.307

Beregning af brutto/netto på baggrund af standardfinansiering samt særlige oplysninger om finansiering:

Der gøres opmærksom på, at ejendomsmægleren iht. loven ikke må sammenlægge ejendommens ejerudgifter og finansieringsomkostninger. Den angivne brutto/nettoydelse nedenfor omfatter således alene finansieringsomkostninger i henhold til en fiktiv standardfinansiering. Ejerudgiften skal derfor lægges til denne ydelse for at beregne den samlede månedlige boligudgift. Herudover vil der være forbrugsafhængige udgifter. Bemærk at udbetalingens størrelse kan afvige ved indgåelsen af købsaftalen.

Finansieringsomkostninger i henhold til en standardfinansiering:

Udbetaling: 50.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 5.391 md./ 64.693 år Netto **ekskl.** ejerudgift 4.368 md./ 52.419 år v/25,20%
Bruttoudgiften er lig med den samlede ydelse forbundet med en standardfinansiering uden fradrag og eksklusiv ejerudgifter, forbrugsafhængige udgifter samt løbende vedligeholdelse.
Nettoudgiften er lig med bruttoudgiften efter fradrag af skattemæssigt fradrag. Bemærk at da der er tale om en standardfinansiering, vil den i visse tilfælde ikke kunne opnås.

Forudsætninger for standardfinansieringen

Standardfinansieringen er udarbejdet ud fra følgende forudsætninger:

Kontant udbetaling på 5 % af den kontante købesum oprundet til nærmeste kr. 5.000 dog minimum kr. 25.000.

Der optages et realkreditlån op til den maksimale lånegrænse for den pågældende ejendomskategori efter lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v. Løbetiden er 30 år. Lånet er et konverterbart obligationslån med fast rente på 4% procent, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 13.01.2026
For restkøbesummen beregnes et boliglån. Lånet har en løbetid på 30 år. Lånet afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet fastsættes til kurs pari, og renten fastlægges hvert kvartal den 1/2, 1/5, 1/8 og 1/11 som den gennemsnitlige rente af de 6 seneste offentliggjorte måneder i Nationalbankens statistik for nye udlån til boligformål til lønmodtagere m.v. Gennemsnitsrenten oprundes til nærmeste kvarte procent og tillægges 3 procentpoint. Nærværende rente på boliglån er baseret på den gennemsnitlige rente i perioden: 1/2 - 1/8

Særlige oplysninger om finansiering: I henhold til lov om formidling af fast ejendom m.v. må ejendomsmægleren ikke udarbejde eller lade udarbejde finansieringsforslag, ligesom ejendomsmægleren ikke må formidle finansiering.



Adresse: Nordlystvej 15, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 6962142
Ejerudgift/md.: kr. 1.609

Dato: 14.01.2026

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve og udlæg) blive omdannet til afgiftspantebreve ud fra hovedstolsprincippet. Køber kan herefter anvende afgiftspantebrevene til opnåelse af tinglysningsafgiftsreduktion. Der henvises til ejendommens blad i tingbogen (hæftelsesrubrikken) for nærmere information vedr. størrelsen på købers forventede tinglysningsafgiftsreduktion. Ovenstående gælder dog ikke for pant hvilende på flere ejendomme, hvis den solgte ejendom relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Gæld udenfor købesummen:

Ingen

Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl.restgæld	Kontant-værdi	Optages i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fra-dragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
Totalkredit/5% Obligationslån	Obligationslån	583.631	583.631	593.822	DKK	5	42.272	28,00	5,44			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Nej

REAL

Guldkøber[®]

Kom først i køen på boligmarkedet. Skriv dig op i køberkartoteket og få en mail, når nye boliger matcher dine søgekriterier. Vi holder øje med hele boligmarkedet, så du altid får besked - uanset hvor drømmeboligen er sat til salg.

Vælg din finansieringspartner med omhu

Når du skal købe ny bolig, står du ofte overfor et valg af finansieringspartner. Dette valg bør ske på et oplyst grundlag. Start med at tage en uforpligtende snak med specialisterne i Jyske Bank. Så taler du med finansieringspartnere, der tåler sammenligning på priser, service og personlig rådgivning. Tjek selv – det koster ikke noget.

Annonce



Mød holdet bag dit boligsalg

Horsens er vores hjemmebane. Derfor er vi det oplagte valg, hvis du skal sælge - eller købe - bolig her i området.

Vi har arbejdet med køb og salg af fast ejendom i Horsens og omegn i flere år, og vores erfaring rækker hele kompasset rundt: Fra Juelsminde, Snaptun, Stouby og Hedensted til Gedved, Lund og Egebjerg - og naturligvis i selve Horsens by.

3 stærke koncepter - Guldkøbere, RealSyn og RealMatch.

RealMæglerne i Horsens er en del af RealMæglerne, som har over 100 butikker landet over.